

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB210043-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw S. Ursprung

Urteil vom 3. Dezember 2021

in Sachen

A. _____,

Beklagte und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Kläger und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Eigentumsübertragung und Forderung**

Berufung gegen ein Urteil (begründete Fassung) des Bezirksgerichtes Hinwil vom 27. April 2021; Proz. CG200005

Rechtsbegehren:

(act. 30)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, die Eigentumsübertragung bezüglich der im zwischen den Parteien abgeschlossenen und am 15. Oktober 2019 öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrag verzeichneten Objekte, welche gemäss Vertrag bis Ende März 2020 hätte erfolgen sollen, bis spätestens 30. Juni 2020 zusammen mit den Klägern vor dem Notariat F. _____ nachzuholen.
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern den ihnen aus der bisher verweigerten Eigentumsübertragung erwachsenen und künftig noch entstehenden Schaden Ersatz im Umfang von Fr. 37'566.– zuzüglich Fr. 1'943.70 pro Monat für die Zeit ab dem 27. April 2021 bis zur Rechtskraft des Urteils zu leisten.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes:

(act. 45 S. 20 ff.)

1. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern das Eigentum an den ihnen mit vom Notariat F. _____ öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 15. Oktober 2019 verkauften Grundstücken
 - Grundregister Blatt 1, Liegenschaft, Kataster 2, EGRID 3, D. _____;
 - Grundregister Blatt 4, Liegenschaft, Kataster 5, EGRID 6, D. _____;
 - Grundregister Blatt 7, Liegenschaft, Kataster 8, EGRID 9, E. _____;
 - Grundregister Blatt 10, Liegenschaft, Kataster 11, EGRID 12, D. _____;
 - Grundregister Blatt 13, Liegenschaft, Kataster 14, EGRID 15, D. _____;zu übertragen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf:

Fr. 14'000.– ; die weiteren Kosten betragen:

Fr. 200.– Kosten der Klagebewilligung,

Fr. 260.– Grundbuchkosten,

zuzüglich allfällige weitere Kosten des Grundbuchamts.

4. Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt.
5. Die Kosten werden aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss bezogen, sind ihnen jedoch von der Beklagten zu ersetzen.
6. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 20'000.– zu bezahlen.
7. (Schriftliche Mitteilung).
8. (Rechtsmittel/Berufung).

Berufungsanträge:

der Beklagten und Berufungsklägerin (act. 42 S. 2):

1. Das Urteil vom 27. April 2021 des Bezirksgerichts Hinwil sei aufzuheben und die vor erster Instanz gestellten Rechtsbegehren vollumfänglich gutzuheissen, welche lauten:
 1. Die Klage sei abzuweisen;
 2. Das Grundbuchamt F.____ ZH sei anzuweisen, die betreffend der folgenden Grundstücke in der Gemeinde G.____ vorgemerkten Verfügungsbeschränkungen im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB zu löschen:
 - Grundregister Blatt 1, Liegenschaft, Kataster 2, 3, D.____;
 - Grundregister Blatt 4, Liegenschaft, Kataster 5, 6, D.____;
 - Grundregister Blatt 7, Liegenschaft, Kataster 8, 9, E.____;
 - Grundregister Blatt 10, Liegenschaft, Kataster 11, 12, D.____;
 - Grundregister Blatt 13, Liegenschaft, Kataster 14, 15, D._____.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWSt.) zu Lasten der Berufungsbeklagten.

Erwägungen:

I.

1. Mit öffentlich beurkundetem Kauvertrag vom 15. Oktober 2019 verkaufte die Beklagte und Berufungsklägerin (Beklagte) den Klägern und Berufungsbeklagten (Kläger) verschiedene Grundstücke (Wohnhaus, Scheune, Wiesen, Auslaufläche für Tiere) im Weiler D._____ in G._____ (act. 3/2). Eine Übergabe der Grundstücke fand bis heute nicht statt.

2. Die Kläger gelangten mit Klage vom 17. Juli 2020 ans Bezirksgericht Hinwil und verlangten die Eigentumsübertragung der Grundstücke bis spätestens 30. Juni 2020 sowie Schadenersatz von CHF 37'566.– für Folgekosten wegen verweigerter Eigentumsübertragung. Zudem ersuchten sie vorsorglich, es sei im Grundbuch eine umfassende Verfügungsbeschränkung über die Grundstücke vorzumerken (act. 2 und 30). Gestützt auf einen zwischen den Parteien geschlossenen Vergleich über das vorsorgliche Massnahmenbegehren wies die Vorinstanz das Grundbuchamt mit Verfügung vom 16. September 2020 an, die begehrte Verfügungsbeschränkung vorzumerken (act. 15 und 16). Nach Einholen eines Kostenvorschusses, einer Klageantwort sowie Durchführung einer Hauptverhandlung mit erfolglos verlaufenen Vergleichsgesprächen (Prot. VI S. 15 ff., act. 24) hiess die Vorinstanz die Klage teilweise gut und verpflichtete die Beklagte mit zunächst im Dispositiv mitgeteiltem Urteil vom 27. April 2021, die Grundstücke zu übertragen. Im Übrigen wies sie die Klage ab (act. 35). Auf Verlangen der Beklagten wurde das Urteil schriftlich begründet und den Parteien am 25. August 2021 zugestellt (act. 37, act. 39 = act. 45, act. 40).

3. Die Beklagte erhob am 23. September 2021 Berufung und verlangt die Aufhebung des angefochtenen Urteils sowie Abweisung der Klage (act. 42). Die Akten der Vorinstanz (act. 1-40) wurden von Amtes wegen beigezogen. Weiterungen, insbesondere das Einholen der Berufungsantwort, erübrigen sich, weil sich

die Berufung sogleich als unbegründet und die Sache als spruchreif erweist (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO).

II.

1. Die Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt. Die Berufung wurde beim Obergericht innert 30-tägiger Rechtsmittelfrist erhoben (act. 40 und 42). Sie enthält schriftliche Anträge sowie eine Begründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die notwendige Streitwertgrenze ist erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO) und der verlangte Kostenvorschuss von CHF 15'000.– wurde rechtzeitig bezahlt (act. 170).

2. Mit der Berufung können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung (Angemessenheitsprüfung; BGer 5A_184/2013 vom 26. April 2013, E. 3.1). In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet (BGE 142 I 93 E. 8.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Die Berufungsinstanz hat sich - abgesehen von offensichtlichen Mängeln - grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben werden (BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Aufgrund der umfassenden Überprüfungsbefugnis ist die Berufungsinstanz allerdings nicht an die mit den Rügen vorgebrachte Argumentation oder an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden, sondern kann die Rügen auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 310 N 6). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat die Novenqualität jedes ihrer Vorbringen darzutun

und zu beweisen (vgl. BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1; OGer ZH LB170050 vom 22. September 2017 E. II./3; LB170028 vom 30. November 2017 E. II./1.2).

3.

3.1 Die Kläger begründeten ihre Klage vor Vorinstanz zusammengefasst damit, gemäss notariell beglaubigtem Kauvertrag hätte die Eigentumsübertragung bis Ende März 2020 vorgenommen werden müssen. Die Beklagte verweigere dies, wobei sie sich zu Unrecht auf einen Grundlagenirrtum bei Abschluss des Kaufvertrags berufe. Es habe ihr bekannt sein müssen, dass ein Revisionsverfahren der Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde G._____ im Gange sei und die Schaffung einer Weilerkernzone zur Diskussion stehe, von welcher die gekauften Grundstücke im Weiler D._____ betroffen seien. Das Revisionsverfahren sei damals noch nicht weit gediehen und die öffentliche Auflage sei erst geplant gewesen. Die Beklagte habe das Revisionsverfahren der Bau- und Zonenordnung während den Vertragsverhandlungen nie thematisiert. Sie erwarte wohl eine Wertsteigerung der verkauften Grundstücke. Die Kläger hätten nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr nicht erkennen können, dass die zukünftige Revision der Bau- und Zonenordnung für die Beklagte notwendige Vertragsvoraussetzung gewesen sei. Die Beklagte habe sich zudem über einen zukünftigen Sachverhalt geirrt, dessen Eintreffen die Parteien nicht als sicher erachtet hätten, weshalb ein Irrtum, der zur Anfechtung des Vertrags berechtige, nicht vorliege (act. 2; Prot. VI S. 15 ff.).

3.2 Die Beklagte bestritt die Klage vor Vorinstanz im Wesentlichen mit der Begründung, sie habe seit vielen Jahren auch wegen ihrer körperlichen Einschränkung den Wunsch gehegt, die Liegenschaft umzunutzen und in der Scheune eine Wohnung mit Lift einzubauen. Sie habe zuletzt 2016 Abklärungen über die Möglichkeit einer Umnutzung der Scheune getroffen. Damals habe sie sich mit dem für Umnutzungen in der Landwirtschaftszone zuständigen Mitarbeiter der Baudirektion des Kantons Zürich, H._____, sowie einem Mitarbeiter der Gemeinde G._____ vor Ort getroffen. H._____ habe ihr sehr bestimmt mitgeteilt, ein Ausbau

der Scheune sei in Zukunft ausgeschlossen, weil sich diese in der Landwirtschaftszone befinde, frühere Bestrebungen zu baulichen Umnutzungen in der Landwirtschaftszone gescheitert seien und die Regeln immer strenger würden. Kurz nach dem Verkauf habe sie am 8. Januar 2020 an einer Informationsveranstaltung der Gemeinde G._____ erfahren, dass die Bau- und Zonenordnung geändert werden solle und der Weiler D._____ die Vorgaben für eine Weilerkernzone erfülle. Sie sei beim Abschluss des Kauvertrags einem Grundlagenirrtum unterlegen, indem sie der irrigen Vorstellung gewesen sei, eine Umnutzung der Scheune sei nicht möglich. Sie hätte den Kaufvertrag bei Kenntnis der wahren Sachlage nicht abgeschlossen. Angesichts der klaren Äusserungen des zuständigen Mitarbeiters der Baudirektion habe kein Anlass für neue Abklärungen vor Abschluss des Kaufvertrags bestanden (act. 24, Prot. Vi S. 20 ff.).

4. Die Vorinstanz legte die rechtlichen Grundsätze zum qualifizierten Grundlagenirrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR, zum fahrlässigen Irrtum gemäss Art. 26 OR und zur Geltendmachung eines Irrtums gegen Treu und Glauben gemäss Art. 25 Abs. 1 OR ausführlich dar (act. 45 S. 12 f.). Sie kam nach Würdigung der konkreten Sachumstände zum Schluss, die Beklagte habe sich nicht auf die ihr vom Mitarbeiter der kantonalen Baudirektion erteilte Auskunft aus dem Jahre 2016 verlassen dürfen, sondern hätte im Hinblick auf den Verkauf ihrer Grundstücke neue Abklärungen tätigen müssen. Die Kläger hätten annehmen dürfen, die Beklagte habe sich vor dem Verkauf über die aktuelle Situation und allfällige Umnutzungsmöglichkeiten erkundigt. Aufgrund der unterlassenen Abklärungen könne sich die Beklagte nach Treu und Glauben nicht darauf berufen, das Fehlen einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit sei objektiv eine notwendige Vertragsgrundlage gewesen (act. 45 S. 14 f.). Die Beklagte wolle sich über die Chancen einer Umnutzung geirrt haben. Chancen seien generell nicht geeignet, Grundlage eines Irrtums zu sein, weil sie vom Gegenstand her von unbestimmter Natur seien. Daran ändere nichts, dass sich die Beklagte nicht über die Chance, sondern das Fehlen einer solchen geirrt haben wolle (act. 45 S. 15 f.).

5. Mit der Berufung wirft die Beklagte der Vorinstanz vor, sie verletze Bundesrecht, indem sie die Tragweite von Art 24 Abs. 1 Ziff. 4 sowie Art. 25 und 26 OR

verkenne (act. 42 Rz 12 f.). Ihr Irrtum sei nicht auf ihr Verschulden zurückzuführen, aber auch ein allfälliges Verschulden würde nach Treu und Glauben die Annahme des Grundlagenirrtums nicht ausschliessen (act. 42 Rz 14 ff.). Die von der Vorinstanz zitierten Bundesgerichtsentscheide zu Art. 25 und 26 OR seien nicht einschlägig. Es könne ihr weder ein widersprüchliches noch treuwidriges Verhalten vorgeworfen werden (act. 42 Rz 28 ff.). Entgegen der Vorinstanz habe sie nicht spekuliert, was in Zukunft möglich sein werde, sondern sie sei sich sicher gewesen, dass eine Umnutzung ausgeschlossen sei (act. 42 Rz 38). Die Vorinstanz nehme deshalb fälschlicherweise an, der dem Grundlagenirrtum zugrunde liegende Sachverhalt sei zu wenig bestimmt (act. 42 Rz 39 ff.). Die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass den Klägern die anstehende Revision ebenso habe bekannt sein und sie den Irrtum hätten erkennen müssen (act. 42 Rz 46).

5.1 Umstritten ist, ob sich die Beklagte auf einen Grundlagenirrtum, der zur Unverbindlichkeitserklärung bzw. Anfechtung des Kaufvertrags vom 15. Oktober 2019 berechtigt, berufen kann.

Den Sachverhalt, über welchen sich die Beklagte geirrt haben will, definiert sie im erstinstanzlichen wie im Berufungsverfahren folgendermassen: Sie sei irrtümlich davon ausgegangen, es fehle auch in Zukunft jede Chance zur Umnutzung ihrer Scheune; eine Umnutzung sei ausgeschlossen (act. 24 Rz 10 und 25, act. 42 Rz 20 f.). Die Kläger bestritten vor Vorinstanz, die Beklagte habe über die Chancen einer Umnutzung bzw. vom Gemeindeentwicklungskonzept 2018 nichts gewusst (Prot. Vi S. 16), und damit das Vorliegen eines Irrtums. Ein Beweisverfahren dazu wurde vor erster Instanz nicht durchgeführt. Ob ein Irrtum erwiesen ist, kann jedoch offen bleiben, weil, wie nachstehend erläutert, mit und ohne Irrtum das gleiche Ergebnis resultiert.

Der geltend gemachte Irrtum bezieht sich sowohl auf einen gegenwärtigen als auch zukünftigen Sachverhalt, was die Beklagte im Berufungsverfahren ebenfalls so sieht (act. 42 Rz 44). Denn die Annahme, es fehle eine Umnutzungsmöglichkeit, schliesst neben der aktuellen auch die zukünftige Situation der baulichen Entwicklung mit ein.

5.2 Befindet sich jemand beim Vertragsschluss in einem wesentlichen Irrtum, ist der Vertrag für ihn unverbindlich (Art. 23 OR). Ein solch wesentlicher Irrtum liegt u.a. dann vor, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betrifft, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR, sogenannter Grundlagenirrtum). Vorausgesetzt wird damit nebst einem Irrtum als solchem, dass dieser einen Sachverhalt beschlägt, der für den Irrenden subjektiv eine unerlässliche Voraussetzung (*conditio sine qua non*) dafür war, den Vertrag überhaupt oder jedenfalls mit dem betreffenden Inhalt abzuschliessen. Der fragliche Sachverhalt muss ausserdem objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs, als notwendige Grundlage des Vertrags erscheinen (BGE 136 III 528 E. 3.4.1; BGer 4A_345/2016 vom 7. November 2016 E. 3.1 und BGer 4A_461/2016 vom 10. Februar 2017, E. 4. 2). Objektiv wesentlich ist eine falsche Vorstellung, die notwendigerweise beiden Parteien bewusst oder unbewusst gemeinsam und bei objektiver Betrachtung eine unerlässliche Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages gewesen ist. Dabei kommt es auf die Vorstellungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses an (BGE 132 III 737 E. 1.3; BGer 4A_97/2016 vom 11. August 2016 E. 2.1). Der Irrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR kann sich zwar auf eine künftige Tatsache beziehen, jedoch nur, wenn diese Tatsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses objektiv als sicher angesehen werden konnte (u.a. BGer 4A_345/2016 vom 7. November 2016 E. 3.1 und BGE 118 II 297 E. 2b S. 300).

Aus Art. 26 OR lässt sich ableiten, dass ein Grundlagenirrtum i.S.v. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR auch vorliegen kann, wenn der Irrtum auf die Fahrlässigkeit der irrenden Person zurückzuführen sein sollte. Die Berufung auf Grundlagenirrtum bleibt hier möglich, führt indes dazu, dass die irrende Person ihrer Gegenseite nach Massgabe von Art. 26 OR Schadenersatz zu leisten hat (BGE 130 III 49 E. 2.3 und 117 II 218 E. 3b). An die Fahrlässigkeit des Irrenden ist ein strenger Massstab anzulegen. Es reicht bereits leichte Fahrlässigkeit (BK OR-SCHMIDLIN, Art. 26 Rz 15; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, OR AT I, 11. Auflage, N 851; BGE 113 II 25 E. 2a).

Eine Schranke für die Berufung auf Grundlagenirrtum bildet der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 25 Abs. 1 OR), wobei Treu und Glauben bezüglich des Grundlagenirrtums in Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR zusätzlich betont wird. Dies bedeutet beispielsweise, dass eine Vertragspartei nicht mit einem unsorgfältigen Vorgehen der Gegenpartei rechnen muss. Aus dem Handeln einer Partei sind nach Treu und Glauben gewisse Schlüsse zu ziehen. Kümmert sich jemand bei Vertragsabschluss nicht um die Klärung einer bestimmten Frage, obwohl es auf der Hand liegt, dass sich diese stellt, so darf die andere Partei grundsätzlich daraus den Schluss ziehen, dieser Punkt sei für den Partner im Hinblick auf den Vertragsabschluss nicht von Bedeutung. Das sich im Nachhinein nur als fahrlässig herausstellende Verhalten kann somit bewirken, dass ein bestimmter Umstand vom Irrrenden nicht nach Treu und Glauben als notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet werden durfte (BGE 117 II 218 E. 3b und 129 III 363 E. 5.3; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. Auflage, Art. 24 N 23). Mit einer Berufung auf Grundlagenirrtum würde sonst die durch das Verhalten des Irrrenden hervorgerufene berechnete Erwartung der anderen Vertragspartei enttäuscht, weshalb die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums in solchen Fällen ausgeschlossen ist (BGer 4A_162/2014 vom 26. August 2014 E. 1.2 und 4A_408/2007 vom 7. Februar 2008 E. 3.2). Ein fahrlässiges Verhalten kann somit, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine Berufung auf Grundlagenirrtum als treuwidrig und deshalb unzulässig erscheinen lassen (BGE 117 II 218 E. 3b).

5.3 Die rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz zur Geltendmachung des Grundlagenirrtums sind zutreffend (act. 14 E. III/3.1, 3.3 und 3.6). Die Annahme, das zu verkaufende Grundstück könne baulich nicht weiter entwickelt werden bzw. konkret, in der Scheune der Beklagten könne keine Wohnung mit Liftanlage eingebaut werden, könnte zwar grundsätzlich in der Situation der (offenbar körperlich eingeschränkten) Beklagten eine sowohl subjektiv als auch objektiv wesentliche Grundlage des Vertrags darstellen. Wie vorstehend rechtlich erläutert, berechtigt dies indes nicht ohne weiteres zur Anfechtung des Vertrags wegen Grundlagenirrtums, setzt doch die erfolgreiche Anfechtung voraus, dass die Geltendmachung nicht Treu und Glauben widerspricht. Die Vorinstanz prüfte deshalb korrekt, ob der irrtümlich angenommene Sachverhalt nach dem Grundsatz von

Treu und Glauben als notwendige Vertragsgrundlage zu betrachten ist, und verneinte dies mit nachvollziehbarer Begründung (act. 45 S. 14 f.). Die Beklagte wirft der Vorinstanz vor, die Bedeutung und Tragweite von Art. 25 und 26 OR nicht erfasst und insbesondere die Bestimmung zum fahrlässigen Irrtum nicht angewendet zu haben (act. 42 Rz 28 ff.). Die für die Beurteilung des fahrlässigen Irrtums (Art. 26 OR) und der Geltendmachung gegen Treu und Glauben (Art. 25 OR) massgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Aspekte überschneiden sich und fließen ineinander. Da die Vorinstanz die Geltendmachung des Grundlagenirrtums unter Berufung auf Treu und Glauben ablehnte, musste sie sich nicht explizit zum fahrlässigen Irrtum äussern. Ob sich die Beklagte treuwidrig auf einen fahrlässigen oder nicht fahrlässigen Irrtum beruft, spielt keine Rolle.

5.4 Die Vorinstanz erwog zur Frage von Treu und Glauben, die Beklagte habe die letzten Abklärungen über die Möglichkeit der Scheunennutzung im Jahr 2016, demnach drei Jahre vor Vertragsschluss getätigt und sich danach nicht mehr damit befasst. Da es sich bei der Möglichkeit der Umnutzung aus ihrer Sicht um eine wesentliche Grundlage des Vertrags gehandelt habe, hätte sie sich vor dem Verkauf nochmals darüber informieren müssen (act. 42 S. 15). Diese Argumentation der Vorinstanz ist schlüssig. Der Beklagten musste auch als Laiin in Bausachen bekannt sein, dass Bau- und Zonenordnungen als gesetzliche Normen grundsätzlich abänderbar bleiben und die Einschätzung von H._____ bereits deshalb zu relativieren ist. Die Auffassung der Vorinstanz, es dürfe als allgemein bekannt gelten, dass Ein- oder Auszonungen der Landwirtschaftszone nicht gänzlich ausgeschlossen seien, ist deshalb nicht zu beanstanden. Die Beklagte wendet zu Recht nicht ein, nicht gewusst zu haben, dass die Frage der Umnutzung wesentlich von der betreffenden Rechtsordnung abhängt und diese abänderbar sei. Die letzte Änderung des Zonenplans erfolgte im Übrigen am 5. November 2015 (act. 26/2). Aufgrund der ihr bekannten Abänderbarkeit gesetzlicher Regelungen, zu welchen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde G._____ zählt, musste ihr klar gewesen sein, dass es sich bei der damaligen Einschätzung von H._____ nur um eine, zwar auf Erfahrung beruhende, blosser Prognose im Zeitpunkt des Ortstermins gehandelt haben konnte, welche naturgemäss mit gewissen Unsicherheiten behaftet war. Ob und wie sich die gesetzliche Regelung sowie die Praxis der Gerich-

te im Raum- und Bauplanungsrecht im Kanton Zürich und im Speziellen in Bezug auf die Bauzonenordnung in G._____ entwickeln würden, konnte H._____ für die Beklagte erkennbar nicht mit Sicherheit wissen. Jedenfalls hätte sich trotz entsprechender Auskunft im Jahre 2016 für eine loyale, redlich und gewissenhaft handelnde Vertragspartei aufgedrängt, sich vor Unterzeichnung des Vertrags über aktuelle, verkaufsrelevante Umnutzungsmöglichkeiten bei der Gemeinde ins Bild zu setzen, um Irrtümer auszuschliessen. Dieser Massstab gilt auch für die Beklagte.

Der Vorinstanz ist zuzustimmen, wenn sie ausführt, ein einziger Anruf bei der Gemeindeverwaltung G._____ vor der Vertragsunterzeichnung hätte genügt, um vom Bericht "...-konzept Siedlung" aus dem Jahr 2018 und der realen Chance auf Umnutzung von Gebäuden im Weiler D._____ Kenntnis zu erhalten (act. 45 S. 14). Im Konzept wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Weiler D._____ sämtliche Voraussetzungen gemäss Bundesgerichtspraxis zur Einrichtung einer Weilerkernzone erfülle und die Einzonung in eine Weilerkernzone von der Gemeinde geprüft werde (act. 14/5 S. 29 f. und 35). Im Herbst 2017 fand eine Online-Befragung der Bevölkerung zur Dorfentwicklung statt (act. 14/5 S. 7) und der Gemeinderat von G._____ erläuterte im April 2018 an einer öffentlichen Veranstaltung das Gemeindeentwicklungskonzept sowie die Strategien, welche er bei der Revision der Ortsplanung umzusetzen gedachte (act. 31/1.7). Dies lässt auf eine breite Diskussion in der Bevölkerung schliessen. Es wäre daher für die seit vielen Jahren in G._____ lebende und verankerte Beklagte als gewissenhafte Vertragspartei leicht gewesen, ihren Irrtum durch Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung zu erkennen und rechtzeitig zu korrigieren. Mit der Anfrage bei der Gemeinde hätte sie allfällige Unklarheiten bezüglich des Gemeindeentwicklungskonzepts 2018 ausräumen und sich über bauliche Umnutzungsmöglichkeiten im Weiler D._____ erkundigen können. Die Beklagte hat sich die unterlassene Abklärung als Fahrlässigkeit anrechnen zu lassen und ihren Irrtum, die Umnutzung ihrer Scheune sei ausgeschlossen, ihrer Unsorgfalt zuzuschreiben. In Ergänzung der vorinstanzlichen Erwägungen handelt es sich folglich um einen fahrlässigen Irrtum gemäss Art. 26 OR.

Die Beklagte brachte vor Vorinstanz nicht vor, die Frage der Umnutzung der Liegenschaften sei während den Vertragsverhandlungen mit den Klägern thematisiert worden. Auch beruft sie sich nicht darauf, diesen signalisiert zu haben, ihr Motiv für den Verkauf liege in den fehlenden Umnutzungsmöglichkeiten. Ebenso wenig behauptet sie, die Kläger über die Einschätzung von H._____ informiert zu haben, noch dass diese anhand der Höhe des vereinbarten Kaufpreises hätten erkennen können, dass die Beklagte von der falschen Annahme fehlender baulicher Entwicklungsmöglichkeit ihrer Grundstücke ausgehe. Anzeichen für einen übereilten Verkauf wurden eben so wenig geltend gemacht. Die Kläger konnten und mussten den Irrtum der Beklagten deshalb nicht erkennen. Sie durften sich vielmehr darauf verlassen, diese habe die für sie wesentlichen Abklärungen, wozu im konkreten Fall künftige Umnutzungsmöglichkeiten zählten, vorgenommen. Dies gilt umso mehr, als es sich offenkundig für die Beklagte beim Verkauf der Grundstücke nicht um ein alltägliches Geschäft handelte, weshalb eine sorgfältige Befassung im Vorfeld des Verkaufs erwartet werden durfte. In diesem berechtigten Vertrauen sind die Kläger zu schützen. Es ist folglich mit der Vorinstanz aus der unterlassenen Abklärung abzuleiten, die Annahme, es fehle an Umnutzungsmöglichkeiten, habe für die Beklagte nach Treu und Glauben keine notwendige Vertragsgrundlage gebildet.

Da die Beklagte nicht blindlings darauf vertrauen durfte, die im Jahr 2016 unter den damaligen Umständen erhaltene Information gelte Jahre später unbezweifelbar, würde auch der Vertrauensschutz in die Auskunft von H._____ gegenüber den Behörden nicht greifen. Im privatrechtlichen Verkehr mit den Klägern kann sich die Beklagte ohnehin nicht auf den Vertrauensschutz zufolge behördlicher Auskunft berufen, zumal die Kläger von der Auskunft keine Kenntnis hatten und auch nicht haben mussten. Die gleiche Argumentation gilt für den Einwand der Beklagten, der Gemeindeangestellte habe anlässlich des Lokaltermins keine weiteren Angaben gemacht (act. 42 Rz 24). Dass sich damals die späteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde G._____ abzeichneten und der Gemeindevertreter davon Kenntnis hatte, ist im Übrigen weder ersichtlich noch wird dies von der Beklagten behauptet oder belegt. Soweit aus den Akten erkennbar, begann die interne Planung in der Gemeinde im Frühling 2017 (act. 14/5 S. 5).

Zusammenfassend widerspricht die Geltendmachung des Irrtums Treu und Glauben und ist folglich unstatthaft.

5.5 Die Beklagte wendet ein, die Vorinstanz habe sich bei der rechtlichen Würdigung auf nicht einschlägige Bundesgerichtsentscheide berufen (act. 42 Rz 29 ff.). Freilich ist ihr insoweit Recht zu geben, dass sich der vorliegende Sachverhalt von denjenigen in den aufgeführten Entscheiden unterscheidet. Dennoch kann sie daraus nichts zu ihren Gunsten folgern. Massgebend sind die konkreten Umstände des Einzelfalles, die für sich sowie in ihrer Gesamtheit ermessenweise zu würdigen sind. Unter Verweis auf die vorstehenden Erwägungen führt dies vorliegend dazu, dass die Kläger in ihrem berechtigten Vertrauen zu schützen sind, die Beklagte habe sich vor Vertragsunterzeichnung über die subjektiv entscheidenden Grundlagen, nämlich die fehlende Umnutzungsperspektive, versichert, um einen folgenschweren Irrtum zu verhindern. Ob durch die unterlassenen Abklärungen bei der Beklagten eine bewusst gewollte Unkenntnis und damit gar kein Irrtum anzunehmen ist, braucht unter diesen Umständen nicht geprüft zu werden.

5.6 Zur Frage, ob der Irrtum einen hinreichend bestimmten Sachverhalt betrifft, ist der Vollständigkeit halber zu ergänzen, dass die Argumentation der Beklagten nicht zu überzeugen vermag. Es schiene nicht realistisch und wird von ihr nicht behauptet, dass sie die Grundstücke nur bei (gänzlichem) Fehlen einer Umnutzungsmöglichkeit verkaufen wollte, hingegen bei einer bloss minimalen Umbauchance behalten hätte. Ab welcher Wahrscheinlichkeit künftiger baulicher Umnutzung sie nicht mehr zum Verkauf der Grundstücke bereit gewesen wäre, substantiierte sie vor Vorinstanz nicht. Der Irrtum bezieht sich damit (auch) auf eine undefinierte Wahrscheinlichkeit der zukünftigen Umnutzung. Die Überlegung der Vorinstanz, die Beklagte habe sich über eine Chance bzw. einen nicht hinreichend bestimmten Sachverhalt geirrt (act. 45 S. 13), ist deshalb nachvollziehbar.

Der Irrtum betrifft überdies eine in Zukunft wirkende Chance (Möglichkeit der Umnutzung). Folglich mussten die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses diese objektiv als sicher angesehen haben können. Da die Chance undefiniert blieb, können sie sich beim Abschluss des Kauvertrags über deren Eintritt nicht sicher gewesen sein. Es gebriecht folglich auch an dieser Voraussetzung.

6. Zusammenfassend erweisen sich die Rügen der Beklagten als unbegründet. Die Berufung auf Grundlagenirrtum widerspricht in der konkreten Konstellation Treu und Glauben im Geschäftsverkehr. Der dem Irrtum zugrundliegende Sachverhalt ist ferner unbestimmt und einem Irrtum nicht zugänglich. Die Berufung ist demzufolge abzuweisen.

III.

1. Die Vorinstanz bemass den Streitwert auf CHF 1'037'566.– (act. 42 S. 19), was im Berufungsverfahren nicht angefochten wurde. Das Berufungsverfahren beschränkt sich auf die Prüfung von Rechtsfragen. Eine Berufungsantwort musste nicht eingeholt werden. Gestützt auf §§ 2, 4 Abs. 1 und 2, sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr im Berufungsverfahren auf CHF 10'000.– zu bemessen.

2. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen; der Beklagten nicht, weil sie unterliegt, und den Klägern nicht, weil ihnen keine zu entschädigenden Aufwendungen entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Hinwil vom 27. April 2021 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr im Berufungsverfahren wird auf CHF 10'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von CHF 15'000.– bezogen; der Überschuss wird ihr zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. der Berufungsschrift (act. 42), sowie an das Bezirksgericht Hinwil, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 1'037'566.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw S. Ursprung

versandt am: